CHEAH WEI PING lwn. WARTA KEKAL SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUANTAN
MARIANA YAHYA H
[GUAMAN SIVIL NO: 22NCVC-31-5-2014]
8 DISEMBER 2015

KONTRAK: *Perjanjian jual beli tanah – Tanah Rizab Melayu – Pembelian tanah oleh orang bukan Melayu – Prasyarat perjanjian jual beli – Pembatalan Tanah Rizab Melayu – Penyerahan hak milik daftar asal tanpa endorsmen Tanah Rizab Melayu – Sama ada prasyarat dipenuhi oleh plaintif – Sama ada defendan harus menyerahkan hak milik baru kepada plaintif – Sama ada perjanjian sah menurut undang-undang – Sama ada plaintif berhak ke atas ganti rugi – Akta Kontrak 1950, s. 24*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Rizab Melayu – Pembelian Tanah Rizab Melayu – Prasyarat perjanjian jual beli – Pembatalan Tanah Rizab Melayu – Penyerahan hak milik daftar asal tanpa endorsmen Tanah Rizab Melayu – Sama ada prasyarat dipenuhi oleh plaintif – Sama ada defendan harus menyerahkan hak milik baru kepada plaintif – Sama ada perjanjian sah menurut undang-undang*

Pada 12 Oktober, satu perjanjian jual beli ('perjanjian') dimasuki di antara plaintif dengan defendan. Plaintif adalah pembeli dan defendan adalah penjual satu hartanah ('tanah tersebut') yang terletak di Kuantan. Pada masa perjanjian dimasuki, plaintif dan defendan mempunyai pengetahuan bahawa status tanah tersebut adalah Tanah Rizab Melayu. Harga jualan hartanah tersebut adalah RM600,000. Pihak-pihak telah bersetuju bahawa pembayaran harga belian hartanah hendaklah sepertimana ditetapkan dalam Jadual Kedua perjanjian iaitu RM60,000 setelah perjanjian dimeterai dan RM540,000 pada atau dalam masa 90 hari dari tarikh berkuat kuasa (tarikh penyelesaian) dan tertakluk kepada apa-apa lanjutan masa seperti diperuntukkan dalam Jadual Ketiga perjanjian. Perjanjian jual beli tersebut tertakluk kepada prasyarat yang perlu dipenuhi oleh pihak-pihak. Menurut Jadual Ketiga kl. 2(a) perjanjian, plaintif di dalam tempoh 12 bulan dari tarikh perjanjian hendaklah mendapatkan kelulusan pembatalan Tanah Rizab Melayu dan peguamcara harus menerima hak milik daftar asal tanpa endorsmen Tanah Rizab Melayu di dalamnya (tarikh berkuat kuasa). Plaintif menyatakan bahawa kesemua prasyarat bagi perjanjian tersebut telah dipenuhi dan plaintif juga membuat bayaran penuh harga jualan. Berikutan itu, plaintif telah meminta kepada defendan agar hak milik baru diserahkan kepada mereka untuk tujuan penyempurnaan memorandum pindah milik kepada nama plaintif tetapi tiada jawapan dari pihak defendan. Oleh itu, plaintif telah mendaftar kaveat persendirian bagi menjamin kepentingan plaintif ke atas tanah tersebut dilindungi. Plaintif juga telah menuntut daripada mahkamah, antara lain untuk (i) satu perlaksanaan spesifik terhadap

perjanjian tersebut; dan/atau (ii) ganti rugi kemungkiran kontrak sebagai ganti perlaksanaan spesifik. Isu-isu yang dibangkitkan untuk pertimbangan mahkamah adalah (i) sama ada prasyarat sepertimana Jadual Ketiga telah dipenuhi plaintif; (ii) sama ada perjanjian di antara plaintif dan defendan sah menurut undang-undang; dan (iii) sama ada plaintif berhak kepada sebarang ganti rugi.

Diputuskan (menolak tuntutan plaintif dengan kos):

(1) Pembacaan kl. 2(a) Jadual Ketiga perjanjian hendaklah dibaca bersama-sama dan tidak secara berasingan. Perkataan 'dan' telah jelas dinyatakan di dalam kl. 2(a) dan pihak-pihak telah bersetuju mengenainya. Oleh demikian, tarikh memberi kesan kepada prasyarat dipenuhi kepada perjanjian adalah kedua-duanya sekali. Perenggan 2 Jadual Kedua dengan jelas menyatakan tarikh berkuat kuasa membayar baki 90% adalah tertakluk kepada tarikh penyempurnaan syarat terdahulu yang ditetapkan di bawah kl. 2(a) Jadual Ketiga. Tiada sebarang syarat diperuntukkan di dalam kl. 2(a) Jadual Ketiga bahawa tarikh penyempurnaan perjanjian adalah semasa 90% baki bayaran dibuat tetapi tarikh memberi kesan baki 90% adalah sebaliknya tertakluk kepada pematuhan prasyarat dalam tempoh 12 bulan dengan lanjutan tiga bulan. Oleh itu, adalah jelas bahawa prasyarat kepada syarat duluan telah tidak dipenuhi. (Perenggan 12)

(2) Tanah defendan adalah Tanah Rizab Melayu dan ianya tertakluk kepada Malay Reservations Enactment FMS Cap 142 ('Enakmen'). Tujuan Enakmen ini adalah untuk melindungi hak orang Melayu atas pemunyaan tanah. Tiada sebarang transaksi atau urusan mengenai Tanah Rizab Melayu dibenarkan dimasuki di antara orang Melayu dan orang bukan Melayu menurut peruntukan s. 8(1) Enakmen. Tanah Rizab Melayu juga melarang sebarang urusan dibuat dengan orang bukan Melayu seperti dinyatakan dalam s. 19 Enakmen yang sama. Sebarang urusan atau transaksi bertentangan dengan Enakmen akan menjadi terbatal dan tidak sah. Ini tidak mengecualikan bentuk urusan yang dibuat di antara plaintif dan defendan. (perenggan 14 & 15)

(3) Perjanjian jual beli yang dibuat di antara plaintif dan defendan merupakan satu kontrak yang mana pihak-pihak telah bersetuju mengenai terma dan syarat di dalam perjanjian. Kesan kepada kontrak plaintif dan defendan di bawah s. 24 Akta Kontrak 1950 juga memberi kesan yang sama bahawa kontrak menjadi terbatal dan tidak sah apabila kontrak tersebut tidak dibenarkan oleh undang-undang. Membenarkan sesuatu yang dilarang undang-undang menjurus kepada pengabaian undang-undang itu sendiri dan menggalakkan seseorang melanggar undang-undang. Ini bukanlah tujuan dan kehendak Parlimen semasa menggubal undang-undang tersebut. (perenggan 18 & 19)

(4) Pengecualian di dalam peruntukan Enakmen yang membolehkan pegangan Tanah Rizab Melayu berpindah kepada bukan Melayu tidak dipanjangkan atau diperuntukkan secara khususnya di dalam Enakmen Pahang bagi membolehkan pemegang Tanah Rizab Melayu boleh memindah milik Tanah Rizab Melayu kepada pihak bukan Melayu. Seksyen 8 dan 19 Enakmen mengenakan syarat yang ketat dalam menangani perkara-perkara melibatkan Tanah Rizab Melayu. Peruntukan Enakmen adalah jelas dan tiada doktrin ekuiti yang dapat mengatasinya. (perenggan 20)

(5) Ketaksahan transaksi urusan jual beli Tanah Rizab Melayu tidak membolehkan pihak plaintif melaksanakan perjanjian dan mendapat sebarang ganti rugi. Ketaksahan transaksi juga memberi kesan kepada kaveat yang dimasukkan oleh plaintif yang mana plaintif tiada kepentingan di atas tanah tersebut. Mahkamah juga tidak dapat melaksanakan budi bicaranya di bawah s. 21(1) Akta Relief Spesifik 1950 untuk memberi sebarang perlaksanaan spesifik kepada plaintif. (perenggan 25)

Kes-kes yang dirujuk:

Derek Victor Cawton & Anor v. Fatimah Mohd Hashim [2015] 5 CLJ 788 CA ***(dirujuk)***
Foo Say Lee v. Ooi Heng Wai [1968] 1 LNS 38 FC ***(dirujuk)***
Hj Hamid Ariffin & Anor v. Ahmad Mahmud [1976] 1 LNS 36 FC ***(dirujuk)***
Malayan Banking Bhd v. Neway Development Sdn Bhd & Ors [2012] 9 CLJ 1014 CA ***(dirujuk)***
Wan Ismail & Anor v. Musa Mat Jani & Anor [1990] 2 CLJ 379; [1990] 3 CLJ (Rep) 340 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Contracts Act 1950, s. 24
Kedah Malay Reservation Enactment No. 63, s. 11
Malay Reservation Enactment (FMS Cap 142), ss. 4(i), 8(1), 19
Malay Reservation Enactment Kelantan 1930, s. 13A(i)
National Land Code, ss. 2, 4(2)(b)
Rules of Court 2012, O. 45 r. 7
Specific Relief Act 1950, s. 21(1)

Bagi pihak plaintif - RS Pani; T/n RS Pani & Assocs
Bagi pihak defendan - Leong Sher-How; T/n Leong & Partners

Dilaporkan oleh Sandra Gabriel

PENGHAKIMAN

Mariana Yahya H:

Latar Belakang Kes

[1] Pada 12 Oktober 2012 satu perjanjian jual beli ("perjanjian tersebut") (P2) telah dimasuki di antara plaintif dengan defendan. Plaintif adalah pembeli dan defendan adalah penjual kepada satu hartanah HS(M) 4132

Mukim Sungai Karang, Kuantan. Harga jualan hartanah adalah RM600,000. Plaintif dan defendan mempunyai pengetahuan bahawa pada masa perjanjian ini dimasuki di antara pihak-pihak, status tanah adalah Tanah Rizab Melayu (P1) di mana carian persendirian di pejabat tanah mengesahkan bahawa tanah adalah "DALAM KAWASAN RIZAB MELAYU".

[2] Kedua-dua pihak bersetuju bahawa pembayaran harga belian hartanah hendaklah sepertimana yang ditetapkan di dalam Jadual Kedua perjanjian iaitu:

2(a) Upon the execution of this Agreement – RM60,000

(b) On or within 90 days from the Effective Date (hereinafter referred to as the "Completion Date") and subject to any extension of time for completion as provided under the Third Schedule. – RM540,000.

Penetapan mengenai jadual pelepasan bayaran adalah seperti berikut;

(i) Dalam tempoh tiga hari bekerja setelah mematuhi syarat duluan perjanjian; dan

(ii) Dalam tempoh 14 hari setelah mengemukakan Borang 14A untuk pindah milik.

[3] Perjanjian jual beli tersebut tertakluk kepada pra-syarat atau syarat terdahulu ("condition precedent") yang perlu dipenuhi terlebih dahulu oleh pihak-pihak (kl. 18). Syarat-syarat tersebut dinyatakan di jadual ketiga perjanjian yang di antaranya menyebut;

2. The sale of the said property is conditional upon the fulfilment within 12 months (hereinafter referred to as "The Approval Period") from the date of this Agreement of the following conditions precedent (hereinafter referred to as the "Condition Precedent"):

(a) The State Government approving the revocation of "Malay Reserved Land" of the said property and the said solicitor is in receipt of a copy of the original title deed of the said Property free from " Malay Reserved Land" endorsement (hereinafter referred to as the effective date")"

(b) ...

(c) The Revocation Approval shall be deemed NOT granted by the relevant authorities if no reply has been given by the appropriate authorities within the Approval Period;

(d) If the Revocation Approval is not secured within the Approval period. Either parties hereto may extend the approval period by another Three (3) months automatically free from interest whatsoever (hereinafter referred to as "Extension of Approval Period");

(e) In the event that the Revocation Approval is not granted or not approved by the relevant authorities after the extension of approval period has expired the parties shall terminate this Agreement and the Vendor(s) shall refund the deposit free of interest to the Purchaser(s) ...

Adalah jelas perjanjian jual beli adalah perjanjian bersyarat dan pra-syarat dinyatakan dengan nyata untuk pihak-pihak memberi kesan kepada perjanjian tersebut.

[4] Plaintif menyatakan kelulusan untuk pembatalan terhadap status "Malay Reserved Land" atas tanah tersebut sepertimana kl. 18(2) Jadual Ketiga Perjanjian telah pun diperolehi dalam tempoh lanjutan iaitu pada 25 Disember 2013. Plaintif juga menyatakan bahawa kesemua pra-syarat bagi perjanjian tersebut telah dipenuhi dan pihak-pihak adalah terikat dengannya. Plaintif kemudiannya telah membuat bayaran dengan penuhnya harga penjualan kepada peguamcara Tetuan KH Lee & Sim (P8, ms. 54 Ikatan Dokumen Bersama KM15). Surat bertarikh 13 Februari 2014 daripada Nova Systems Sdn Bhd (P4, ms. 36 Ikatan Dokumen Bersama KM15) telah dihantar kepada Tetuan Ho Loke & Koh memaklumkan bahawa sekatan tanah atas "Malay Reserved Land" telah pun dikeluarkan daripada geran hak milik tanah.

[5] Lanjutan daripada surat bertarikh 13 Februari 2014 tersebut, plaintif melalui peguamcaranya Tetuan KH Lee & Sim telah menulis kepada defendan meminta hak milik tanah baru diserahkan kepada mereka untuk tujuan penyempurnaan memorandum pindah milik kepada nama plaintif tetapi tiada jawapan dari pihak defendan. Bagi menjamin kepentingan plaintif dilindungi atas tanah tersebut, pada 17 Februari 2014 plaintif telah mendaftar kaveat persendirian melalui Perserahan No. 477/2014.

[6] Plaintif melalui surat peguamcaranya Tetuan RS Pani & Associates bertarikh 17 April 2014 telah menghantar notis secara pos AR berdaftar kepada defendan meminta defendan menyempurnakan memorandum pindah milik serta menyerahkan hak milik keluaran hartanah tersebut tanpa endorsmen "Dalam Kawasan Rizab Melayu" dalam tempoh 14 hari dari tarikh notis tersebut tetapi defendan gagal berbuat demikian. Plaintif menuntut relif seperti berikut;

(i) satu perlaksanaan spesifik terhadap perjanjian tersebut untuk defendan menyempurnakan memorandum pindah milik serta menyerahkan hak milik keluaran hartanah tersebut tanpa endorsmen "Dalam Kawasan Rizab Melayu" dalam tempoh 14 hari dari tarikh perintah diberikan;

(ii) ganti rugi bagi kemungkiran kontrak di atas *"in lieu"* bagi perlaksanaan spesifik yang difikirkan sesuai;

(iii) ganti rugi ditaksirkan;

(iv) suatu endorsan penal dibuat menurut A. 45 k. 7 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012; dan

(v) kos.

[7] Kes ini telah dibicarakan sepenuhnya dengan tiga saksi plaintif dan empat saksi defendan. Mereka adalah terdiri daripada:

A SP1 – Cheah Wei Ping (plaintif sendiri)

SP2 – Sim Li Yin (Peguambela dan Peguamcara, Tetuan KH Lee & Sim)

SP3 – Zareena binti Ahmad (Penolong Pegawai Daerah Kuantan)

SD1 – Nuzul Akma binti Hashim (Pegawai Tadbir, Pejabat Daerah Dan
B Tanah Kuantan)

SD2 – Abu Bakar bin Ahmad (Pengarah Warta Kekal Sdn Bhd)

SD3 – Chang Soon Tiaw (Pengarah Globemax Corporation Sdn Bhd)

SD4 – Yeow Lai Choon (Pengarah Globemax Corporation Sdn Bhd)

C

Isu-Isu

Adakah Pra-syarat Atau Syarat Terdahulu ("Condition Precedent") Sepertimana Jadual Ketiga Telah Dipenuhi Oleh Plaintif?

D **[8]** Plaintif di dalam tempoh 12 bulan dari tarikh perjanjian hendaklah mendapatkan kelulusan pembatalan Tanah Rizab Melayu dan peguamcara menerima hak milik daftar asal dengan tanpa endorsmen "Tanah Rizab Melayu" di dalamnya.

Adakah Kelulusan Pembatalan Tanah Rizab Melayu Diperolehi Dalam Tempoh 12
E *Bulan "The Approval Period"?*

Kronologi

(i) 12 Oktober 2012 – Tarikh perjanjian ditandatangani;

(ii) 12 Oktober 2013 – Tarikh tamat untuk tempoh 12 bulan pertama;

F (iii) 11 Januari 2014 – Tarikh tamat untuk tempoh tiga bulan lanjutan;

(iv) 14 Jun 2012 – Surat daripada Pejabat Daerah dan Tanah Kuantan mengesahkan kelulusan pembatalan Tanah Rizab Melayu telah diluluskan oleh Menteri Besar pada 22 Mei 2012 menurut s. 4(i) Enakmen Rizab Melayu 1993 (P17);

G

(v) 10 Mac 2014 – Carian persendirian (P9) di pejabat tanah menunjukkan catatan Kawasan Rizab "Tiada" dan ini ditunjukkan di dalam P9. Catatan carian menunjukkan;

H "No Pers 7564/2013 Batal Perisytiharan Rizab Melayu ke atas Dalam Kawasan Rizab Melayu No Pers F02029/1998 didaftarkan pada 25 Disember 2013 jam 11:37:26 pagi. (No Rujukan Fail: PTK 3.5.106 SJ.190). (No Warta: 1378 bertarikh 8 Julai 2013)

(vi) 8 Julai 2013 – Pembatalan diwartakan; dan

I (vii) 25 Disember 2013 – Batal Perisytiharan Rizab Melayu didaftarkan.

Tarikh perjanjian adalah 12 Oktober 2012. Pembatalan diwartakan pada 8 Julai 2013 dan pembatalan perisytiharan didaftarkan pada 25 Disember 2013. Tarikh tamat 15 bulan adalah pada 11 Januari 2014.

Ini menunjukkan plaintif telah memenuhi tempoh di dalam pra-syarat atau syarat terdahulu ("Condition Precedent") yang ditetapkan. Berikutan dari itu plaintif telah mendepositkan baki bayaran RM540,000 kepada peguamcara Tetuan KH Lee & Sim melalui cek OUB bertarikh 11 Februari 2014 (P8).

[9] Adakah pra-syarat kedua telah dipatuhi oleh defendan iaitu "the said solicitor is in receipt of a copy of the original title deed of the said property free from "Malay Reserved Land" endorsement (hereinafter referred to as the effective date)" kepada peguamcara plaintif iaitu Tetuan KH Lee & Sim?

SP2 di dalam keterangan pemeriksaan utamanya menyatakan bahawa pra-syarat perjanjian telah pun dipenuhi. SP2 memberi tafsiran beliau bahawa sebaik sahaja kelulusan untuk pembatalan Tanah Rizab Melayu diperolehi, maka pra-syarat telah dipenuhi.

[10] Saya merujuk kepada surat daripada Nova Systems Sdn Bhd bertarikh 13 Februari 2014 kepada Tetuan Ho Loke & Koh yang disalinkan kepada Tetuan KH Lee & Sim memberitahu Tetuan Ho Loke & Koh bagi maksud pembayaran harga sepenuh dilepaskan oleh Tetuan KH Lee & Sim, Tetuan Ho Loke & Koh hendaklah mengambil bagi dokumen-dokumen perjanjian jual beli bertarikh 12 Oktober 2012, hak milik asal dengan catatan Tanah Rizab Melayu dan hak milik baru yang dikeluarkan pada 21 Januari 2014 dengan catatan Tanah Rizab Melayu telah dikeluarkan. Memorandum pindah milik juga telah ditandatangani oleh defendan atas hartanah tersebut. Surat daripada Nova System Sdn Bhd tersebut bertarikh 13 Februari 2014 yang ditujukan khusus kepada Tetuan Ho Loke & Koh adalah untuk mengambil dokumen-dokumen berkaitan. Tarikh surat tersebut telah pun melepasi tarikh 11 Januari 2014. Surat Nova System juga menyatakan hak milik baru hanya didaftarkan pada 21 Januari 2014 yang juga telah melepasi tarikh 11 Januari 2014.

Apakah Tarikh Berkuat Kuasa Bagi Pra-syarat Yang Ditetapkan Di Dalam Perjanjian?

[11] SP2 di dalam keterangan pemeriksaan balasnya (Q&A No 106 ms. 59 nota keterangan dirujuk) menyatakan tarikh memenuhi pra-syarat adalah sebaik sahaja kelulusan pembatalan diperolehi dan 'effective date' yang dirujuk adalah bermaksud tarikh pembayaran 90% baki harga belian tanah oleh plaintif.

106. Q: Well, you just mention that the 3 months time period, they have extension 3 months time period will laps on the 11 January 2014. But you agree with me that the title only came about and about 22 January 2014, it was after that the time period.

A: It was after that but it was only affect the effective date. It doesn't affect the valid of the sale and purchase agreement. Can I refer to sale and purchase agreement page 33 the third schedule

A under clause 2 (e) "In the event that the Revocation Approval is not granted or not approved by the relevant authorities after the Extension of Approval Period has expired the parties shall terminate this Agreement" which means when it come to the conditional agreement, *as long as the revocation approval is obtained within the approval and the extension approval period, the agreement is consider fulfil but the effective date when the buyer is going to pay the 90% effective date would be 3 months from the day approval received from the lawyer and original title you must pass it to the lawyer.* Because it is not fair for the buyer that you just pass the approval to the lawyer without giving the original title to the lawyer, the lawyer cannot proceed with the next step for the conveyancing. (penekanan tambahan oleh saya)

Saya merujuk semula kepada pra-syarat kl. 2(a) Jadual Ketiga perjanjian yang menyebut:

2. The sale of the said property is conditional upon the fulfilment within 12 months (hereinafter referred to as "The Approval Period") from the date of this Agreement of the following conditions precedent (hereinafter referred to as the "Condition Precedent"):

(a) The State Government approving the revocation of "Malay Reserved Land" of the said property and the said solicitor is in receipt of a copy of the original title deed of the said Property free from "Malay Reserved Land" endorsement (hereinafter referred to as the effective date") (penekanan tambahan oleh saya)

Tarikh memberi kesan "effective date" kepada pra-syarat dipenuhi dan dipatuhi adalah 12 bulan dari tarikh perjanjian. Pra-syarat yang menjadi syarat kepada perjanjian adalah:

(i) mendapat kelulusan pembatalan Tanah Rizab Melayu; dan

(ii) menyerahkan kepada peguam hak milik asal yang tercatat bebas daripada Tanah Rizab Melayu.

[12] Pembacaan kepada kl. 2(a) di atas hendaklah dibaca bersama-sama dan tidak secara berasingan. Perkataan "and" telah dengan jelas dinyatakan di dalam kl. 2(a) tersebut dan pihak-pihak telah bersetuju mengenainya. Oleh yang demikian tarikh memberi kesan kepada pra-syarat dipenuhi bagi maksud syarat duluan kepada perjanjian adalah kedua-duanya sekali dan tidak sepertimana keterangan SP2. SP2 bersetuju mengenainya sepertimana keterangan beliau di Q&A No. 109 pemeriksaan balas iaitu:

109. Q: I put it to you, you may agree or disagree that the 12 months time period is for complying both the condition precedent. Agree or disagree?

A: For calculation of the effective date. I'll say yes.

110. Q: And the extension is also for the compliance of the conditions precedent?

A: For calculation of the effective date, yes.

111. Q: You were also agree with me that the initial deposit RM60, 000.00 is to be released upon compliance with the conditions precedent, is that correct?

A: Upon the original title as I mentioned earlier yes.

112. Q: Well, there's not the agreement says, the agreement at page 31 says RM60,000.00 is to be released upon fulfilment of the conditions precedent. And you confirm earlier that conditions precedent would have 2, number 1 the revocation and 2nd is the receipt of the original title. Correct?

A: Yes

113. Q: And now you also say that it has not been released, correct?

A: We can't release, yes, because we didn't received the original title.

Keterangan SP2 bahawa perjanjian ini menjadi sempurna apabila tarikh berkuat kuasa apabila pembayaran 90% dibuat tiga bulan daripada tarikh kelulusan pembatalan diperolehi adalah tidak tepat. Saya merujuk kepada perenggan 2 Jadual Kedua yang dengan jelas menyatakan tarikh berkuat kuasa membayar baki 90% adalah tertakluk kepada tarikh penyempurnaan pra-syarat yang ditetapkan di bawah kl. 2(a) Jadual Ketiga. Klausa 18 perjanjian juga dengan jelas menyatakan sekiranya terdapat sebarang konflik atau kekeliruan di dalam pra-syarat maka Jadual Ketiga mengatasi segala kekeliruan tersebut. Tiada sebarang syarat diperuntukkan di dalam kl. 2(a) Jadual Ketiga bahawa tarikh penyempurnaan perjanjian adalah selepas 90% baki bayaran dibuat tetapi tarikh memberi kesan baki 90% adalah sebaliknya tertakluk kepada pematuhan pra-syarat dalam tempoh 12 bulan dan lanjutan tiga bulan.

Jelas pra-syarat kepada syarat duluan telah tidak dipenuhi.

Adakah Perjanjian Yang Dibuat Di Antara Plaintif Dan Defendan-defendan Sah Menurut Undang-undang?

Adakah Perjanjian Jual Beli Bersyarat (P2) Yang Dimasuki Di Antara Plaintif Dengan Defendan Bertentangan Dengan Enakmen Rizab Melayu Pahang Cap 142?

[13] Peguam plaintif berhujah bahawa kes plaintif ini haruslah dibezakan faktanya dengan mengambil kira peruntukan s. 4(i) Enakmen yang memberi kuasa kepada Menteri Besar untuk membatalkan sebarang perisytiharan rizab Melayu sama ada seluruh atau sebahagian tanah. Peguam plaintif menyatakan menurut P17, kelulusan mengenai pembatalan perkataan Tanah Rizab Melayu di dalam daftar hak milik telah pun diperolehi pada 22 Mei 2012 dan perjanjian dimasuki pada 12 Oktober 2012. Oleh yang demikian tiada halangan bagi pihak-pihak memasuki perjanjian jual beli hartanah tersebut.

A Mahkamah ini berpendapat sekiranya plaintif mengambil pendirian sedemikian, maka perjanjian jual beli tersebut tidak sepatutnya memasukkan pra-syarat atau syarat terdahulu ("condition precedent") kerana dengan adanya kelulusan tersebut pra-syarat sudah tidak bermakna lagi.

B Adalah fakta yang tidak dapat disangkalkan bahawa pada masa perjanjian jual beli ditandatangani status hartanah adalah Tanah Rizab Melayu. SP2 di dalam keterangannya mengesahkan sedemikian (Q&A No 78 dan 82 pemeriksaan balas)

78. Q: Please refer to the contract page 20. At the time when the contract was signed, the land is still having a Malay Reserved status?

C

A: Yes.

82. Q: The question it is, at that time in October 2012 the land has a status Malay Reserved status?

D A: Yes.

[14] SP2 menyatakan SP1 boleh memperoleh Tanah Rizab Melayu melalui satu perjanjian bersyarat dan tidak boleh membelinya jika tidak dimasukkan syarat. SP2 juga menyatakan Kanun Tanah Negara membenarkan pembatalan Tanah Rizab Melayu.

E

Tanah defendan adalah Tanah Rizab Melayu dan ianya tertakluk kepada Malay Reservations Enacment F.M.S Cap 142. Tujuan Enakmen ini dibuat adalah untuk melindungi hak orang Melayu atas pemunyaan tanah. Maka sebab itu tiada sebarang transaksi atau urusan mengenai Tanah Rizab Melayu dibenarkan dimasuki di antara orang Melayu dengan orang bukan Melayu. Larangan dan kekangan jelas diperuntukkan di bawah s. 8(1) Enakmen Rizab Melayu yang sama iaitu:

F

Section 8. Restriction as to transfer, charges and leases.

(a) Subject to the provisions of sub-sections 16 and 17 no Malay holding shall be transferred, charged, leased or otherwise disposed of to any person not being a Malay, and not memorandum of transfer, charge or lease in contravention of this section shall be capable of registration in any Land Office or Registry of Titles.

G

[15] Tanah Rizab Melayu bukan sahaja menyekat sebarang daftar hak milik kepada orang bukan Melayu tetapi juga melarang sebarang urusan dibuat dengan orang bukan Melayu sepertimana yang dinyatakan di dalam s. 19 Enakmen yang sama.

H

Section 19. Dealings contrary to Enactment void.

(a) All dealings or disposals whatsoever and all attempts to deal in or dispose of any Malay holding contrary to the provisions of this Enactment shall be null and void and no rent paid in pursuant of any such dealing disposal or attempts shall be recoverable in any Court.

I

(ii) No action for breach of contract shall lie in respect of any dealing in or disposal of or any attempt to deal in or dispose of any Malay holding contrary to the provisions of this Enactment.

Seksyen 19 Enakmen dengan jelas menerangkan perihal akibat dan kesan ke atas sebarang urusan dan atau transaksi yang bertentangan dengan Enakmen tersebut akan menjadi terbatal dan tidak sah. Perkataan "all dealings" dan "all attempts to deal" merujuk kepada sebarang urusan termasuk semua cubaan urusan dan ini tidak mengecualikan jenis atau bentuk urusan yang dibuat di antara plaintif dan defendan.

[16] Maksud 'dealing' di dalam Enakmen juga hendaklah juga diberi kesannya sepertimana yang ditakrifkan di dalam s. 2 Kanun Tanah Negara sebagaimana yang diputuskan di dalam kes *Wan Ismail & Anor v. Musa Mat Jani & Anor* [1990] 2 CLJ 379; [1990] 3 CLJ (Rep) 340; [1990] 3 MLJ 178. YA Hakim Lamin (hakim Mahkamah Tinggi pada masa itu) di dalam penghakimannya menyatakan:

The definition of the word 'dealing' as found in s. 2 of the Land Code (Cap 138) reads:

Dealing with its grammatical variations and cognate expressions means any transaction of whatever nature by which land is affected under this or any previous Land Enactment or Registration of Titles Enactment, and includes a caveat.

This definition must therefore be given effect to the word 'dealing' in the Enactment.

Seksyen 5 Kanun Tanah Negara pula mentafsir "dealing" sebagai:

"dealing" means any transaction with respect to alienated land effected under the powers conferred by Division IV, and any like transaction effected under the provisions of any previous land law, but does not include any caveat or prohibitory order.

Mahkamah ini berpendapat maksud "all dealings" adalah sangat luas dan ianya termasuk semua urusan berkaitan dengan Tanah Rizab Melayu. Tidak ada pengecualian mengenai maksud 'all dealings' melainkan dinyatakan dengan nyata di dalam Enakmen.

[17] Pihak pembelaan telah membangkitkan persoalan mengenai keesahan perjanjian bertarikh 12 Oktober 2012. Peguambela defendan berhujah bahawa perjanjian jual beli P2 adalah terbatal kerana ianya bertentangan dengan s. 24 Akta Kontrak 1950 atas isu ketakesahan di bawah Enakmen Rizab Melayu.

Saya merujuk kepada RECITALS perjanjian yang menyatakan seperti berikut:

AND WHEREAS the Vendors (s) and the Purchaser(s) aware that the said Property is a Malay Reserved Land ("Dalam Kawasan Rizab Melayu")

A AND WHEREAS the Vendor(s) intends to apply to the appropriate authorities for the release of the said Property from "Malay Reserved" in order that the said Property can be transferred to the Purchaser(s) who is a "Non-Malay".

Adalah nyata bahawa pihak-pihak mengetahui bahawa status tanah pada
B masa urusan jual beli hendak dibuat adalah Tanah Rizab Melayu.

[18] Perjanjian jual beli yang dibuat di antara plaintif dan defendan adalah berupa satu kontrak yang mana pihak-pihak telah bersetuju mengenai terma dan syarat di dalam perjanjian. Seksyen 8 Enakmen Rizab Melayu adalah mengenai urusan yang dilarang dan s. 19 adalah menjadikan urusan tersebut
C menjadi tidak sah. Kesan kepada kontrak plaintif dan defendan di bawah s. 24 Akta Kontrak 1950 juga memberi kesan yang sama bahawa kontrak menjadi batal (void) dan menjadi tidak sah apabila kontrak tersebut tidak dibenarkan oleh undang-undang sepertimana di dalam kes plaintif ini.

Section 24. What considerations and objects are lawful, and what not.

D

The consideration or object of an agreement is lawful, unless:

(a) It is forbidden by law;

(b) It is of such nature that, if permitted, it would defeat any law;

E (c) It is fraudulent;

(d) It involves or implies injury to the person or property of another; or

(e) The court regards it as immoral, or opposed to public policy,

In each of the above cases, the consideration object of an agreement is said to be unlawful. Every agreement of which the object or consideration
F is unlawful is void.

[19] Saya berpendapat apabila suatu kontrak pada awalnya dilarang oleh undang-undang untuk diwujudkan, maka pastinya jika kontrak tersebut diwujudkan juga akan menjadikan ianya tidak sah dan tidak berkuasa untuk dikuatkuasakan. Membenarkan sesuatu yang dilarang undang-undang
G menjurus kepada pengabaian undang-undang itu sendiri dan menggalakkan seseorang melanggar undang-undang. Akhirnya undang-undang yang disediakan untuk tujuan asalnya menjadi sia-sia dan tidak bermakna lagi. Saya percaya itu bukanlah tujuan dan kehendak Parlimen semasa undang-undang tersebut digubal.

H

[20] Peguam plaintif telah merujuk kepada kes *Foo Say Lee v. Ooi Heng Wai* [1968] 1 LNS 38; [1969] 1 MLJ 47 dan kes *Hj Hamid Ariffin & Anor v. Ahmad Mahmud* [1976] 1 LNS 36; [1976] 2 MLJ 79 yang mana prinsip mengenai kesan pembatalan Tanah Rizab Melayu terpakai di dalam kes plaintif ini. Kedua-dua kes tersebut membenarkan pihak bukan Melayu
I menguasai Tanah Rizab Melayu melalui peruntukan s. 13A(i) Enakmen Kelantan dan s. 11 Enakmen Kedah.

s. 13A Approval

(i) His Highness the Ruler in Council may approve:

(a) ...

(b) ...

(c) the transfer or transmission of any reservation land acquired by virtue of this section, by any person not being a Malay,

To any person not being a Malay, subject to the imposition of such restriction in interest and such conditions in the document of title and such terms of rent as he may think fit ...

s. 11 – Sale of Reservation land to non-Malays

Notwithstanding anything in section 6 contained, where any Reservation Land held by a Malay or a Siamese under any document of title is the subject of a charge created prior to the declaration by which the land was included in a Malay Reservation, or where the owner of such land had prior to such declaration entered into an agreement or was under a legal obligation to transfer such land to a person not being a Malay or Siamese, such land may, with the written consent of the Ruler-in Council and subject to such conditions or limitations as the ruler-in Council may see fit to annex to such consent, be sold in the case of a charge to a person of any race upon the application of the charge, and , in the case of an agreement or legal obligation to transfer, be transferred, irrespective of race, to the person whom the owner had agreed or was otherwise under a legal obligation to transfer the land or to the heirs or assigns of such person.

Pengecualian di dalam kedua-dua peruntukan Enakmen yang membolehkan pegangan Tanah Rizab Melayu berpindah kepada pihak bukan Melayu tidak dipanjangkan atau diperuntukkan secara khususnya di dalam Enakmen Pahang bagi membolehkan pemegang Tanah Rizab Melayu boleh memindah milik Tanah Rizab Melayu kepada pihak bukan Melayu. Seksyen 8 dan 19 Enakmen mengenakan syarat yang ketat lagi "rigid" dalam menangani perkara-perkara yang melibatkan Tanah Rizab Melayu yang dengan jelas menghadkan kuasa pindah milik, gadaian atau pajakan bagi semua urusan atau cubaan mengadakan urusan berkaitan Tanah Rizab Melayu. Peruntukan Enakmen adalah jelas dan tiada doktrin ekuiti dapat mengatasinya.

[21] SP2 di dalam keterangannya juga menyatakan bahawa Kanun Tanah Negara membenarkan mengenai pembatalan Tanah Rizab Melayu. Pun begitu s. 4(2)(b) Kanun Tanah Negara telah dengan jelas menyatakan kedudukan Kanun Tanah Negara berhubung Tanah Rizab Melayu iaitu:

4. Kecualian

(2) Kecuali setakat mana yang diperuntukkan dengan nyata sebaliknya, tiada apa jua dalam Akta ini hendaklah menyentuh peruntukan-peruntukan:

A (a) ...

(b) mana-mana undang-undang buat masa itu berkuatkuasa berhubungan dengan rizab Melayu atau pegangan Melayu.

[22] Peguam plaintif seterusnya berhujah bahawa kes *Derek Victor Cawton & Anor v. Fatimah Mohd Hashim* [2015] 5 CLJ 788 yang dirujuk oleh pihak B defendan hendaklah dibezakan dengan kes di sini kerana kes tersebut melibatkan pajakan dan kes di sini melibatkan jual beli tanah bersyarat. Saya berpendapat walau apa pun situasi yang dihujahkan, fakta yang tidak boleh disangkal bahawa perkataan "All dealings or disposals whatsoever and all attempts to deal in or dispose of any Malay holding" dengan sendirinya C menjelaskan maksudnya. Seksyen 4(i) tidak dipanjangkan berhubung dengan pindah milik kepada pihak bukan Melayu sepertimana peruntukan Enakmen Kelantan dan Kedah atau yang bersamaan dengannya melainkan Enakmen Rizab Tanah Pahang yang berkaitan dipinda.

[23] Mahkamah berpendapat transaksi yang dibuat di antara plaintif dan D defendan adalah bertentangan dengan Enakmen dan ianya adalah tidak sah di sisi undang-undang dan tidak boleh dikuatkuasakan. Mahkamah tidak akan melaksanakan atau memberi remedi di bawah apa-apa kontrak yang tidak sah. Malah telah menjadi prinsip undang-undang bahawa apabila suatu kontrak itu menjadi tidak sah disebabkan larangan undang-undang, E mahkamah pada kebiasaannya tidak akan memberi sebarang bantuan untuk menguatkuasakan kontrak tersebut. Pun begitu terdapatnya pengecualian mengenainya iaitu apabila pihak yang tidak bersalah tidak mengetahui tentang ketaksahan tersebut (rujuk kes *Malayan Banking Bhd v. Neway Development Sdn Bhd & Ors* [2012] 9 CLJ 1014, 1017 CA).

F **[24]** Saya merujuk kepada P19 iaitu emel yang dihantar oleh SP2 kepada Lee Kuan Yong telah menyatakan "completion date" berkuat kuasa apabila hak milik asal diserahkan kepada Tetuan KH Lee & Sim untuk tujuan menyempurnakan perjanjian dan pembayaran penuh harga belian tanah dibuat. SP2 melalui P20 iaitu emel kepada Tetuan RS Pani memaklumkan G bahawa defendan telah mengubah fikiran mereka untuk tidak meneruskan dengan penjualan hartanah tersebut. Ini disahkan oleh SD3 (Q&A 18 ms. 113 nota keterangan). Alasan yang diberikan oleh SD3 bahawa mereka menyedari bahawa Tanah Rizab Melayu tidak boleh dibeli oleh bukan Melayu dan ianya melanggar peruntukan Enakmen Rizab Melayu. SD3 H menyatakan mereka tidak mengetahuinya pada awalnya kerana tidak mendapat nasihat peguam. Jelas pada masa perjanjian ditandatangani defendan tidak mengetahui bahawa urusan jual beli tanah melibatkan Tanah Rizab Melayu adalah dilarang di bawah Enakmen. Fakta bahawa status tanah adalah Tanah Rizab Melayu sepertimana perjanjian semasa perjanjian I ditandatangani tidaklah boleh dipersoalkan lagi dan pihak-pihak hendaklah akur dengan peruntukan undang-undang mengenai urusniaga melibatkan Tanah Rizab Melayu oleh seorang bukan Melayu.

Isu Sama Ada Plaintif Berhak Ke Atas Sebarang Ganti rugi

[25] Defendan membuat keputusan untuk tidak menjual hartanah setelah perjanjian dimasuki dan mendapat nasihat peguam mereka bahawa Tanah Rizab Melayu tidak boleh dijual kepada pihak bukan Melayu. Ketakesahan transaksi urusan jual beli Tanah Rizab Melayu tidak membolehkan pihak plaintif melaksanakan perjanjian dan juga terhadap sebarang ganti rugi. Ketakesahan transaksi juga memberi kesan kepada kaveat persendirian yang dimasukkan oleh plaintif yang mana plaintif tiada kepentingan di atas Tanah Rizab Melayu tersebut. Mahkamah juga tidak dapat melaksanakan sebarang budi bicaranya di bawah s. 21(1) Akta Relief Spesifik 1950 untuk memberi sebarang perlaksanaan spesifik kepada perjanjian kepada plaintif berdasarkan kepada suatu transaksi yang pada awalnya lagi dihalang atau disekat oleh undang-undang. Plaintif juga masih belum menjelaskan sebarang bayaran kepada defendan. Bayaran harga penuh belian hartanah yang dikatakan dibayar oleh plaintif sebenarnya dipegang sepenuhnya secara amanah oleh Tetuan KH Lee & Sim dan sewajarnya deposit atau bayaran tersebut dikembalikan kepada plaintif.

Kesimpulan

[26] Atas imbangan kebarangkalian pihak plaintif telah gagal membuktikan tuntutannya dan oleh itu tuntutan plaintif ditolak dengan kos. Pihak-pihak telah berhujah mengenai kos dan mahkamah membenarkan kos RM35,000 kepada defendan.